

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
EJECUCIÓN SUBSIDIARIA. LIQUIDACIÓN DE OBRAS.

Cuantía correcta.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Luis Carlos Martin Osante

En Zaragoza, a dos de Noviembre de dos mil diez.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. LUIS CARLOS MARTIN OSANTE Magistrado-Juez de lo Contencioso-Administrativo nº 3 de Zaragoza, los presentes Autos de Procedimiento Abreviado Nº 125/2010 instados por I.S.A., representado y defendido por D. J.A.G.M. y D. P.A.G.M. siendo demandado AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA representado por D^a N.C.A. asistida de la Letrado D^a R.S.G. Edificio Gil Berges 3, pago de obras

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 19/3/10 se presentó en el Decanato de los Juzgados de esta ciudad, escrito de interposición de Procedimiento Ordinario en el que se formuló recurso Contencioso-Administrativo por la representación procesal y defensa de I.,S.A., frente a la siguiente actuación administrativa:

El acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de febrero de 2010 que resolvió lo siguiente:

PRIMERO.- Quedar enterado de las obras realizadas por ejecución subsidiaria en el edificio sito en Gil Berges, 3, por la empresa C.A.T.,S.L. justificadas mediante certificación única de fecha 29/08/2008, por un importe total de 57.983,57 Euros relativas a "adopción de medidas de seguridad y obras de restauración de fachada".

SEGUNDO.- Las alegaciones presentadas deben ser desestimadas. La ejecución subsidiaria realizada en el edificio no se tramitó por el procedimiento de emergencia. Así, con fecha 1 de abril de 2008 se notificó el correspondiente trámite de audiencia previa sin que la propiedad formulara alegación alguna. Posteriormente se acordó la ejecución subsidiaria por acuerdo de fecha 24 de abril de 2008, notificado con fecha 16 de mayo de 2008, sin que tampoco la propiedad formulará recurso alguno contra el mismo, siendo, por tanto, un acuerdo firme y consentido.

TERCERO.- Remitir el cobro a la propiedad del edificio sito en Gil Berges, 3, el importe de las obras comprensivas de adopción de medidas de seguridad, que ascienden a 43.978,44 €, incluidas en la certificación única de la empresa C.A.T.,S.L., de fecha 29/08/2009 de 57.983,57 €.

CUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo, una vez devenido firme, a la Unidad de Gestión de Ingresos Urbanísticos al objeto de que por la misma se emita la correspondiente carta de pago a la propiedad:

Propietarios: I.,S.A.

C.I.F.: ...

Domicilio: Pº Sagasta, 12, esc. D, 1º C 50006 Zaragoza

Concepto: adopción de medidas de seguridad en Gil Berges, 3

Cuota participación 100 %

Importe recibo a emitir 43.978,44 €.

QUINTO.- El pago deberá realizarlo una vez recibida la carta de pago en las oficinas de Recaudación Municipal o en cualquier Entidad o Caja de Ahorros si está en periodo voluntario.

SEXTO.- Se puede solicitar el aplazamiento o el fraccionamiento de la cantidad a pagar, previa constitución de la correspondiente garantía (aval bancario). La solicitud deberá realizarse en el Servicio de Recaudación (Plaza del Pilar, 18).

SEPTIMO.- Comunicar a los interesados, a efectos informativos, que de conformidad con lo establecido en el art. 253 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, podrá dirigirse a los Servicios de la Sociedad Municipal Zaragoza vivienda, sita en la calle San Pablo nº 61 a los efectos de solicitar, si procede, la correspondiente subvención por la ejecución de las obras y con independencia de cualesquiera otras subvenciones o ayudas que puedan obtenerse a través de otras Administraciones.

En el expediente administrativo nº 1.170.897/2009.

SEGUNDO.- Mediante providencia se tuvo por interpuesto dicho recurso y se reclamó el expediente administrativo a la Administración.

Mediante Auto dictado con fecha 5/7/10 se estimó la petición de medidas cautelares formulada mediante otrosí digo de suspensión de la ejecutividad del acto impugnado, aunque la medida cautelar quedó sin efecto; ya que no se prestó la correspondiente caución.

Una vez recibido el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente, para la interposición de la demanda A continuación se dio traslado a la Administración para que formulase contestación a la demanda.

TERCERO.- Mediante Auto se fijó la cuantía del presente procedimiento en indeterminada y se recibió el proceso a prueba.

El día 27/10/10 señalado para la práctica de las pruebas orales y de las conclusiones también orales, comparecieron las partes, y se practicaron las pruebas previamente admitidas, con el resultado que obra en Autos, y seguidamente se formularon oralmente las conclusiones (todo ello grabado en DVD-ARCONTE), con lo que quedó el juicio visto para Sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del recurso contencioso-administrativo.- El presente proceso tiene por objeto el recurso contencioso-administrativo formulado por I.,S.A., frente al acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 16 de febrero de 2010, cuyo contenido se refleja en el frente a la actuación administrativa indicada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente Sentencia.

En el suplico de la demanda se insta por la parte recurrente que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución impugnada con imposición de costas a la Administración demandada en caso de oposición al recurso planteado.

SEGUNDO.- Precisiones sobre el objeto del presente proceso.- Con carácter previo debe hacerse notar que la orden de ejecución subsidiaria fue dictada mediante acuerdo dictado con fecha 24/4/2008 por el Coordinador General del Área de Urbanismo, Arquitectura, Vivienda y Medio Ambiente y Gerente de Urbanismo, expediente administrativo 1.153.675/2005, que resolvió lo siguiente:

“PRIMERO.- Acordar la ejecución subsidiaria de las obras de reparación del inmueble sito en Gil Berges 3, Casco Histórico, con cargo a la propiedad de la finca, todo ello de conformidad con lo previsto en los art. 93 y ss. de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 189.2 de la Ley Urbanística de Aragón. Por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico de fecha 10 de marzo de 2008 se informa: “...Intervención: Rehabilitación-conservación de fachadas y caja de escalera. Su estado atenta a la salubridad, seguridad y ornato público. Adopción de medidas de seguridad.

Apuntalamientos-crujía de fachadas y caja de escalera (cubierta y forjados). Rehabilitación-consolidación de fachadas...”

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico, al efecto se realice el seguimiento de las obras y una vez

finalizadas éstas, emita certificación fin de obra, informado del costo total de las mismas."

Dicho acuerdo fue impugnado ante este Juzgado, y la Sentencia dictada con fecha 6/2/2009 en el procedimiento ordinario n° 232/2008 (documento aportado con la contestación a la demanda al n° 1) desestimó el recurso Contencioso-Administrativo formulado, aunque se encuentra pendiente de recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sala de lo Contencioso-Administrativo).

En la Sentencia del procedimiento ordinario 232/2008 ya se señala la licitud de acudir a la ejecución por el Ayuntamiento, y se indica lo siguiente:

"Efectivamente, los arts. 93 y siguientes Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común exigen con carácter previo a la ejecución la existencia de un previo acto administrativo. En el caso que nos ocupa, fueron varios los actos administrativos en los que se plasmaban las reparaciones debidas por la propiedad en inmueble sito en la calle Gil Berges, n° 3 de Zaragoza, sin que a lo largo del tiempo se hicieran efectivas tales medidas (...).

Respecto de la posibilidad de acudir en estos casos directamente a la ejecución subsidiaria, cabe indicar que la ejecución subsidiaria de las obras se puede acordar en cualquier momento ante el reiterado incumplimiento de la actora para hacer cumplir la orden de ejecución, que hizo caso omiso a los requerimientos para la ejecución de obras e incluso de muy variadas multas coercitivas".

De esta forma, no cabe cuestionar en el presente proceso la procedencia de la orden de ejecución, ni tampoco de que la propiedad haya de costear las obras, ya que se trata de una actuación administrativa ya decidida en otro acto administrativo, y es una cuestión sujeta a litispendencia, y eventualmente cuando la Sentencia sea firme a cosa juzgada. El objeto del presente proceso ha de limitarse a las cuestiones indicadas en el acto recurrido, que no es otro que el acuerdo de 16/2/2010, que se centra en ***el importe de las obras.***

Conviene recordar que en dicha Sentencia se indica lo siguiente respecto de la edificación objeto de este proceso y los procedimientos seguidos al respecto:

"Con carácter previo debe hacerse notar que si bien la parte recurrente ha centrado el debate sobre la situación jurídica del inmueble sito en la calle Gil Berges, n° 3 de Zaragoza a partir de una serie de procesos judiciales referidos a dicha edificación que se han suscitado en los últimos años, lo cierto es que la intervención del Ayuntamiento de Zaragoza y de los Juzgados y Tribunales se remonta a una época muy anterior, que se inicia hace más de diez años.

Es muy ilustrativo el exhaustivo informe emitido por el Servicio de Inspección de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, suscrito por D. M.A.A.I. y fechado el 17/1/2008 (obrante en el expediente administrativo a los folios 123 y ss.). En dicho informe se indica que ya en mayo de 1997 se instó por la propiedad del inmueble sito en la calle Gil Berges, n° 3 de Zaragoza la declaración de ruina. Con posterioridad se dictaron varias órdenes de ejecución, que no fueron atendidas por la propiedad.

También intervinieron los Tribunales y consta que en el procedimiento ordinario n° 107/1999 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n° 1 de Zaragoza, mediante Sentencia dictada con fecha 26/6/2000 se desestimó el recurso Contencioso-Administrativo formulado frente a la resolución de 18/12/1998 del Ayuntamiento de Zaragoza que declaraba el inmueble en estado de no ruina económica.

Hay que tener en cuenta que en dicho proceso intervinieron como recurrentes D. J.A.B.R. y D. P., D^a M.A., D. J. y D^a M.P.B.L., anteriores propietarios del inmueble sito en la calle Gil 3, que fueron sustituidos por "I.S.A."

Por otra parte, debe hacerse notar que nos encontramos ante un edificio catalogado como de interés ambiental.

En fin, todos los elementos que se ponen de manifiesto en el exhaustivo informe del Servicio de Inspección de 17/1/2008, cuyo contenido no ha sido cuestionado en absoluto por la entidad recurrente, deben ser tenidos en cuenta para la adecuada resolución del caso."

TERCERO.- El coste de las obras.- A pesar de que en la demanda rectora

de este proceso se alega que el coste de las obras es excesivo, lo cierto es que el propio perito D. J.F.N.C. en su dictamen pericial mantiene los valores que se plasmaron en la certificación de C.A.T.,S.L., de 29/8/2008 (obrante en el expediente administrativo 1.170.897/2009 al folio 4), y en las aclaraciones del dictamen pericial a preguntas de este Juzgador indicó que no consideraba excesivos los importes (tal y como se puede apreciar de un atento examen del Dvd en que consta la grabación de la prueba o juicio).

Por lo que se refiere a las partidas concretas, hay que tener en cuenta lo siguiente:

-El Ayuntamiento ha pagado por las obras ejecutadas en el inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza un total de 57.983,56 €.

-El Ayuntamiento ha suprimido determinadas partidas, que no repercute a la propiedad, y sólo reclama a I.,S.A. las obras comprensivas de adopción de medidas de seguridad, que ascienden a 43.978,44 €. Todo ello conforme al siguiente cuadro (obrante en el expediente administrativo al folio 3):

MEMORIA VALORADA DE LAS OBRAS DE ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE SEGURIDAD EN EDIFICIO SITO EN CALLE JOAQUÍN GIL BERGES 3

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	PRECIO	TOTAL
03/07/13	M.I.canalón de PVC o fibrocemento de 25 cm. de diámetro, colocado.	29,00	44,06 €	1.277,74 €
3-22-003	MI. Andamiaje formado con tubos metálicos, apto paratrabajar en alturas entre 12 y 22 m., incluyendo montaje, desmontaje, elementos de seguridad y protección, redes, etc., incluso canon de alquiler (tiempo promedio, 1 mes).	29,00	316,23 €	9.170,67 €
3-22-023	M2 repaso general de fachada con saneado de partes revestidas en mal estado y sustitución de las mismas por un nuevo revestimiento de la misma composición, quedando listas para su repintado.	493,00	11,82 €	5.827,26 €
3-22-030	MI. sustitución de bajante de pluviales o aguas residuales por fachadas incluso retirada carga y transporte de escombros resultantes a vertedero.	84,00	29,23 €	2.455,32 €
3-22-034	M2 sustitución de repisa de balcón hasta un espesor de 15 cm., realizada en hormigón armado, incluso demolición de la repisa a sustituir, encofrado, desencofrado, armaduras, retirada, carga y transporte de escombros resultantes a vertedero.	34,60	298,02 €	10.311,49 €
3-22-054	Ud. desinsectación y desinfección con productos homologados, incluso parte proporcional de productos, mano de obra y certificado.	1,00	196,86 €	196,86 €
3-23-001	Ud. Medidas de Seguridad y Salud Laboral en el desarrollo de la obra, en aplicación de la vigente Ley de Prevención de Riesgos Laborales.	1,00	730,98 €	730,98 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL:			29.970,32 €
	13% de Gastos Generales			3.896,14 €

	6% de Beneficio Industrial		1.798,22 €
	Honorarios Profesionales de Dirección Facultativa y en materia de Seguridad y Salud Laboral.		2.247,77 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA:		37.912,45 €
	16 % de I.V.A.		6.065,99 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA MÁS IVA: Euros:			43.978,44 €

La presente Memoria Valorada tiene un Presupuesto de Contrata más IVA que asciende a la cantidad de 43.978,44 Euros.

La valoración de los costes por D. J.F.N.C., que excluye determinadas partidas, se refleja en el siguiente cuadro, obrante en el dictamen pericial:

**VALORACIÓN DE LAS REPARACIONES NECESARIAS:
Calle Joaquín Gil Berges, nº 3, 50.003 Zaragoza**

PARTIDA	DESCRIPCIÓN DE DEFICIENCIAS	COSTE
3,22,003	Andamio formado con tubos metálicos.	9.170,67
3,22,034	Sustitución repisa de balcón.	10.311,49
3,22,023	Repaso del enfoscado de fachada.	5.827,26
3,22,054	Desinsectación y desinfección	196,86
3,07,013	Canalón de PVC de 25 cm. de diámetro.	1.277,74
3,22,030	Sustitución de bajante de aguas pluviales.	2.455,32
3,22,074	Pintado de paramentos de fachada.	0,00
3,19,004	Rascado y limpieza y preparación de elementos de cerrajería.	0,00
3,19,016	Imprimación de la cerrajería.	0,00
3,19,015	Pintado de la cerrajería con esmalte.	0,00
3,22,024	Repaso de molduras repintado y restauración de golpes.	0,00
2,23,001	Medidas de Seguridad y Salud	400,00

Presupuesto de Ejecución Material.....

Beneficio Industrial y Gastos Generales (19%)

29.639,34

5.631,47

PRESUPUESTO DE CONTRATA

IVA (7%).....

35.271

2.469

PRESUPUESTO GENERAL

37739,76

Si se comparan ambos cuadros se comprueba que las partidas que suprime D. J.F.N.C., ya el Ayuntamiento había suprimido para su cobro a I.S.A.:

-Pintado de paramentos de fachada.

- Rascado y limpieza y preparación de elementos de cerrajería.
- Imprimación de la cerrajería.
- Pintado de la cerrajería con esmalte.
- Repaso de molduras, repintado y restauración de golpes.

El presupuesto de ejecución material prácticamente coincide (29.970,32 por 29.639,34 €, la diferencia se limita a la partida correspondiente a las medidas de Seguridad y Salud Laboral, de 730,98 € por 400,00 €).

La diferencia estriba en que D. J.F.N.C. no incluye "Honorarios Profesionales de Dirección Facultativa y en materia de Seguridad y Salud Laboral" por importe de 2.247,77 €, y que aplica un IVA del 7 %, cuando en la memoria del Ayuntamiento se fija un 16 %.

Por lo que se refiere a Honorarios Profesionales de Dirección Facultativa y en materia de Seguridad y Salud Laboral por importe de 2.247,77 €, cabe hacer notar que los mismos han de satisfacerse para la ejecución de las obras, por lo que es procedente su repercusión a la propiedad.

Por lo que se refiere al tipo del IVA, debe hacerse notar que no es de aplicación en el caso que nos ocupa la bonificación o reducción del IVA por la realización de obras en viviendas, dadas las características del inmueble sito en la calle Gil Berges, nº 3 de Zaragoza, por lo que es de aplicación el tipo general del 16 %.

En consecuencia, procede la desestimación del motivo de impugnación.

CUARTO.- Los arts. 185 y 186 de la Ley Urbanística de Aragón, de 25 de marzo de 1999.- A la vista de las consideraciones efectuadas en la citada sentencia del Procedimiento Ordinario nº 232/2008 de este Juzgado, y dado que la cuestión sobre la ruina del edificio ya quedó suficientemente fijada en otros procedimientos administrativos y Contencioso-Administrativos, es procedente la desestimación del motivo de impugnación. Cabe añadir respecto de las subvenciones que al no haber sido solicitadas en vía administrativa, no se conoce si se reúnen o no los requisitos, por lo que no es posible la estimación de dicha solicitud, que podría incidir en una desviación procesal, al no haberse solicitado la subvención en vía administrativa.

QUINTO.- Garantía en el procedimiento.- No es procedente en el presente proceso dilucidar si se ajusta a Derecho o no la adjudicación de la realización de las obras a C.A.T.,S.L. por cuanto el correspondiente acto administrativo no ha sido objeto de impugnación en el presente proceso. No cabe cuestionar la validez de un acto administrativo presuntamente válido y eficaz en un proceso Contencioso-Administrativo si no se ha impugnado el mismo adecuadamente. Y si no se ha impugnado, debe darse por válido y eficaz.

En cualquier caso, consta la resolución municipal del Coordinador General del Área de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente de fecha 10 de julio de 2008 que acredita la existencia de una adjudicación de un contrato menor a favor de la empresa C.A.T.,S.L. por el importe de 57.983,57 euros, IVA incluido (obrante en el folio 162 del expediente 1.153.675/2005). En el citado documento figuran las tres ofertas realizadas (Z.,S.L, D. R.C. y la de C.A.T.,S.L.), resultando la oferta económica más ventajosa para el Ayuntamiento la presentada por la última de las tres empresas citadas.

Respecto de la garantía del procedimiento respecto de I.,S.A., cabe reiterar de nuevo con la Sra. Letrada del Ayuntamiento de Zaragoza. *"En todo caso, conviene recordar que la actuación municipal, cuya legalidad ahora se enjuicia, no es tanto la del acuerdo de la ejecución subsidiaria, como la del correspondiente a la exigencia del cobro del importe de las obras ejecutadas, en ejecución subsidiaria."*

Por lo que se refiere al acuerdo objeto del presente proceso, hay que tener en cuenta que se confirió el oportuno trámite de audiencia (obrante en el expediente administrativo al folio 10 a 14 del expediente administrativo 1.170.897/2010), mediante la comparecencia ante el Servicio de Inspección, y la vista de la posterior carta de pago por importe de 43.978,44 €.

SEXTO.- Vía de hecho.- Sorprende a este Juzgador que se alegue la existencia de vía de hecho cuando resulta que por el Ayuntamiento de Zaragoza se ha

remitido una variedad de expedientes administrativos, que reúnen todas las actuaciones administrativas referidas al edificio y a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento. Es más, han existido también variados procedimientos Contencioso-administrativos. Todo ello puede ser objeto de discusión por I.,S.A., pero lo que no se puede negar es que haya existido procedimiento administrativo.

Se vuelve a efectuar por la parte recurrente un deliberado desconocimiento de las actuaciones administrativas previas, del acuerdo dictado con fecha 24/4/2008 y de la Sentencia del procedimiento ordinario 232/2008 que lo confirma.

SEPTIMO.- Arbitrariedad.- La invocación de un motivo de impugnación de forma genérica, sin efectuar una aplicación al caso concreto (tal y como se efectúa en la demanda), no puede ser objeto de enjuiciamiento, no sólo porque provoca indefensión a la contraparte, que no sabe realmente en qué consiste la supuesta arbitrariedad, y no puede articular su defensa al efecto, sino porque no se puede efectuar un contraste de legalidad de una actuación que no se sabe en qué consiste.

Bastará con reconocer, efectivamente, que si fuera el Ayuntamiento el que tuviera que soportar el coste de unas obras de seguridad ejecutadas en una edificación privada, que el Ayuntamiento lleva años ordenando su ejecución a la propiedad, no se estaría hablando de falta de arbitrariedad, sino de un claro enriquecimiento injusto por parte de I.,S.A. De hecho, el Ayuntamiento, aunque cobre la cantidad reclamada, ya habrá perdido 14.005,12 €, tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

Concepto	Importe
Coste	57.983,56 €
Repercusión	43.978,44 €
Pérdida	14.005,12 €

De esta forma, no se aprecia que la actuación de la Administración infrinja el ordenamiento jurídico y por ello, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 62 y 63 Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común “*1. Son anulables los actos de la Administración que incurran en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder*”, no debe ser declarada nula, ni tampoco anulada.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso Contencioso-Administrativo.

OCTAVO.- Costas y recurso.- Aunque se aprecian motivos que podrían justificar la imposición de costas procesales a la parte recurrente, y aunque no es óbice para ello que no se haya solicitado la expresa condena en las costas causadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, por apreciarse temeridad o mala fe en respectiva postura procesal (art. 139.1 LJCA), el hecho de que no se haya pedido de forma expresa en la contestación a la demanda la expresa condena en las costas causadas debe motivar que no se formule expresa condena en las costas causadas. Ello debe ser así a diferencia de lo que sucede en el recurso de apelación, en el que la regla general es que las costas corren a cargo del apelante en caso de desestimación del recurso.

De conformidad con lo dispuesto en la LJCA (art. 81.1) cabe recurso de apelación ante Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

FALLO

PRIMERO.- Desestimo el recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por I.,S.A. objeto del presente proceso (frente a la actuación administrativa indicada en el Antecedente de Hecho Primero de la presente Sentencia).

SEGUNDO.- No procede imponer las costas procesales a ninguna de las

partes.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.